

BAUX COMMERCIAUX

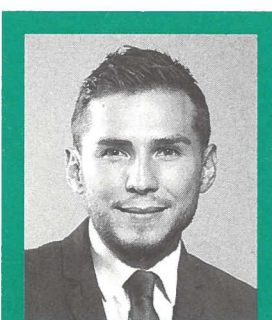
FICHE PRATIQUE

Code du tourisme : le régime protecteur en faveur des hôteliers entreprenant des travaux d'équipement et d'améliorations

GPL453z9

L'essentiel

Le propriétaire des murs d'un hôtel ne peut empêcher les travaux d'équipements et d'améliorations engagés par son locataire et ce, même si la structure est touchée, sous réserve néanmoins de respecter certaines conditions énumérées par le Code du tourisme. Il s'agit donc d'un régime dérogatoire au statut des baux commerciaux unique en son genre mais dont la complexité nécessite une grande rigueur.



Par
Jean-Marc NOYER
Avocat au barreau de
Paris

Les dispositions des articles L. 311-1 et suivants du Code du tourisme (issues de la loi n° 64-645 du 1^{er} juillet 1964) prévoient un régime de faveur incitant l'exploitant hôtelier à engager certains travaux d'équipement et d'amélioration, sous réserve toutefois de respecter un certain formalisme.

S'il s'agit d'un sujet récurrent en matière de fixation judiciaire des loyers d'hôtels, il n'en reste pas moins que de nombreuses questions se posent concernant son champ d'application.

L'ancienneté et l'imprécision de l'article L. 311-1 du Code de tourisme (il s'agit d'une retranscription presque identique de l'article 1 de la loi précitée du 1^{er} juillet 1964) empêchent notamment de déterminer les travaux visés par la loi (A). L'article L. 311-2 du même code impose quant à lui un formalisme strict afin de bénéficier de ce régime dérogatoire exclusivement destiné aux hôteliers (B).

I. LES TRAVAUX CONCERNÉS

L'article L. 311-1 du Code du tourisme dispose :

« Le propriétaire d'un immeuble dans lequel est exploité un hôtel ne peut s'opposer, nonobstant toute stipulation contraire, à l'exécution des travaux d'équipement et d'amélioration que le locataire, propriétaire du fonds de commerce, réalise à ses frais et sous sa responsabilité lorsque ces travaux concernent :

- 1° La distribution de l'eau, du gaz et de l'électricité ;
- 2° L'installation du téléphone, d'appareils récepteurs de radiodiffusion et de télévision ;
- 3° L'équipement sanitaire ;
- 4° Le déversement à l'égout ;
- 5° L'installation du chauffage central ou de distribution d'air chaud ou climatisé ;

6° L'installation d'ascenseurs, monte-charges et monte-plats ;

7° L'aménagement des cuisines et offices ;

8° La construction de piscines,

même si ces travaux doivent entraîner une modification dans la distribution des lieux.

Dans le cas où ceux-ci affectent le gros œuvre de l'immeuble, ils ne peuvent être entrepris, à défaut d'accord du propriétaire, qu'après avis favorable de commissions dont la composition et le fonctionnement seront fixés par décret pris sur avis du Conseil d'État et dans lesquelles seront représentés en nombre égal les hôteliers et les propriétaires d'immeubles. »

À titre liminaire, il convient de s'interroger sur la nature des travaux pouvant donner lieu à l'application des articles L. 311 et suivants du Code du tourisme.

En effet, aucune définition n'existe concernant « l'aménagement des cuisines et offices » ou « l'équipement sanitaire ». Dans la pratique, « l'équipement sanitaire » semble inclure l'installation par l'hôtelier de tout appareil (lavabo, robinetterie, ballon d'eau chaude, évier, baignoire, etc...) équipant une pièce d'eau. Les « revêtements sols durs et faïences » ainsi que les travaux de plomberie relèvent également de l'équipement sanitaire d'après le juge des loyers parisien (TGI Paris, 25 mai 2009, n° 06/03928, loyers commerciaux ; CA Paris, pôle 5 ch. 3, 16 févr. 2011, n° 09/15729).

Les « travaux d'équipement et d'amélioration » liés à l'aménagement d'une cuisine pourraient être les suivants : installation de cloisons et de plaques démontables, création d'une extraction (sans que cette liste soit limitative).

Par analogie, les travaux de plomberie ou encore l'installation de revêtement devraient également être inclus pour les cuisines et offices.

Le terme « office » mériterait d'ailleurs d'être remplacé car désuet. Il est défini comme « un local attenant à la cuisine et/ou à la salle à manger dans lequel on prépare le service de la table » (définition du dictionnaire *Larousse*) ou encore comme le « lieu près de la cuisine où mangent les domestiques, où on serre les viandes et les choses nécessaires pour le service de la table » (définition du dictionnaire *Le Robert*).

En résumé, un office serait ainsi une pièce proche de la cuisine dans laquelle on entrepose la vaisselle et où les salariés de l'hôtel prennent leurs repas. La salle des petits-déjeuners ne pourrait-elle pas remplir ces critères ? Une interprétation *a pari* semble adaptée dans la mesure où l'intention du législateur était bien de faciliter les travaux engagés par l'hôtelier. En attestent les termes généraux employés pour certains postes (« l'équipement sanitaire », « l'aménagement des cuisines et offices »). La jurisprudence reste néanmoins muette à ce sujet.

Par ailleurs, il est intéressant de noter que des travaux de « sonorisation » ont été retenus dans l'assiette de l'article L. 311-1 par le juge des loyers parisien (TGI Paris, 6 mai 2011, n° 07/11994, loyers commerciaux). Il en est de même pour des travaux qui étaient la conséquence de ceux visés par l'article L. 311-1 (TGI Paris, 3 déc. 2009, n° 06/13490, loyers commerciaux) :

« S'il a été également prévu la démolition de gros murs et de cloisons, rien n'indique que ces démolitions aient été la conséquence des travaux de rénovation précités. Il semble plutôt que ces démolitions aient eu pour objet d'agrandir certaines chambres, l'hôtel disposant de moins de chambres après les travaux qu'avant. [...] La création d'un ascenseur a nécessairement entraîné des travaux de couverture qui ne peuvent donc être exclus, et ce d'autant plus que, contractuellement, ils auraient dû être à la charge de la bailleuse. Les travaux de menuiserie intérieure ne sont pas suffisamment détaillés pour qu'il soit possible de déterminer avec précision ceux qui ont été la suite des travaux de réfection des sanitaires, du chauffage, de l'installation de la climatisation et de la réfection de l'électricité et ceux qui ont concerné la réfection intérieure des chambres modifiées. Les frais conceptuels sont nécessairement la suite nécessaire des travaux entrepris et, compte tenu des réfections opérées, il convient de les retenir pour 75 % de leur montant, soit 167.667 euros. »

Les quelques experts spécialisés en la matière ainsi que le juge des loyers excluent toutefois de nombreux travaux au motif qu'ils ne sont pas visés par l'article L. 311-1 du Code du tourisme :

« L'expert précise à juste titre que seules l'insonorisation des chambres et l'installation de la climatisation constituent des travaux d'améliorations et que seule l'installation de la climatisation entre dans la liste limitative de l'article L. 311-1 du Code du tourisme » (TGI Paris, 12 nov. 2014, n° 12/16888, loyers commerciaux).

« Il faut retenir que si la création proprement dite de 22 chambres aux lieu et place de 7 appartements ne constitue pas des travaux pris en compte au titre de l'article L. 311-2 du Code du tourisme et ne peut en principe être pris en compte au titre des améliorations dans le cadre de la détermination d'un loyer d'hôtel, il n'en demeure pas moins que la rénovation des installations sanitaires dans 30 chambres (plomberie, menuiserie) la réfection de l'électricité et l'installation de la climatisation dans l'ensemble de l'établissement ainsi que l'installation d'une chaudière neuve correspondent aux travaux visés par l'article L. 311-2 du Code du tourisme » (CA Paris, pôle 5, ch. 3, 26 oct. 2011, n° 09/17033).

L'absence de liste exhaustive et l'ancienneté du texte suscitent ainsi de nombreux questionnements :

- la construction d'un espace bien-être comprenant un jacuzzi, un sauna, un hammam n'est-elle pas assimilable à la construction d'une piscine ?

- la fibre est-elle incluse dans les travaux liés à « un appareil récepteur de radiodiffusion et de télévision » ? (les rapports d'expertise précisent souvent que les travaux d'installation liés à la fibre/ADSL relèvent des dispositions du Code du tourisme) ;

- un monte escalier pour personnes à mobilité réduite est-il implicitement visé par « l'installation d'ascenseurs » ?

- les travaux liés à la salle des petits-déjeuners (création, agrandissement, modernisation) ne sont-ils pas éligibles ?

Incorporer les dépenses ayant un lien évident avec l'un des postes visés par l'article L. 311-1 du Code du tourisme semble opportun, le preneur étant ainsi incité à améliorer l'immeuble.

En effet, si le bailleur et l'exploitant hôtelier ne sont pas associés, il n'en demeure pas moins qu'une rénovation de l'établissement engendre généralement une amélioration tant de la rentabilité du fonds que de la valeur des murs. Dans un souci d'équilibre, le législateur a néanmoins souhaité que les travaux d'amélioration de l'hôtelier fassent l'objet d'une liste, vraisemblablement limitative, afin d'éviter au bailleur une baisse importante du loyer à chaque fois que l'hôtelier engage un chantier.

En tout état de cause, une réécriture du texte s'avère indispensable afin d'en clarifier les termes et pourquoi pas, d'y ajouter certains postes tels que ceux liés à la performance énergétique de l'immeuble.

II. LE FORMALISME APPLICABLE

La notification. Selon l'article L. 311-2 du Code du tourisme, le locataire doit notifier son intention d'effectuer les travaux éligibles à son propriétaire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception (LRAR), précision étant faite qu'un plan d'exécution et un devis descriptif et estimatif des travaux projetés doivent être joints. L'hôtelier pourra ensuite engager lesdits travaux, sauf si ces derniers touchent le gros œuvre de l'immeuble.

Le cas échéant, le bailleur bénéficie d'un délai de deux mois afin de notifier, toujours par LRAR, son acceptation ou son refus, le défaut de réponse valant accord. En cas de conflit (soit lorsque le propriétaire refuse expressément), le législateur a prévu la réunion d'une commission de conciliation censée donner son avis. Selon l'article D. 311-2 du Code du tourisme, la commission est présidée par le préfet et composée d'un architecte, d'un président d'office de tourisme ou d'un syndicat, de deux hôteliers et deux propriétaires d'immeubles affectés à l'hôtellerie.

L'article R. 311-3 du même code ajoute que si la commission ne notifie pas son avis dans un délai de trois mois, lequel commence à courir à compter de la réception de la demande valant saisine, les travaux sont réputés acceptés. Or de nombreuses commissions (si ce n'est toutes) ne siègent vraisemblablement plus depuis des décennies, la préfecture ayant délaissé cette tâche. Il est donc peu satisfaisant de considérer que l'absence de réponse d'une commission ne siègeant plus vaut accord. C'est pourtant ce qui a été jugé par le juge des référés parisien il y a quelques années (TGI Paris, ord. 17 mai 2016, n° 16/52066).

En pratique, l'hôtelier qui se trouve face à un refus du bailleur est ainsi dispensé de saisir le tribunal judiciaire afin d'obtenir l'autorisation de diligenter les travaux projetés. En effet, l'article L. 311-5 du Code du tourisme dispose que les contestations relatives aux travaux ne sont pas suspensives, ce qui signifie que l'hôtelier peut très bien poursuivre les travaux malgré l'absence d'accord du bailleur. Il appartient donc à ce dernier de saisir la juridiction compétente avant l'expiration du délai de trois mois prévu à l'article R. 311-3 susmentionné s'il souhaite contester utilement les travaux projetés, précision étant faite qu'il s'expose à des dommages-intérêts en cas de refus injustifié.

Le praticien avisé ne manquera donc pas en amont d'alerter son client :

- hôtelier de la nécessité de notifier son intention d'effectuer des travaux éligibles à la protection du Code du tourisme et de vérifier si la structure de l'immeuble est concernée ;

- bailleur de contester rapidement, s'il y a lieu, les travaux dans les différents délais requis (soit dans un premier temps par LRAR à l'attention du locataire avant l'expiration du délai de deux mois si le gros œuvre est touché, dans un second temps en saisissant le tribunal avant l'écoulement du délai de trois mois à compter de la saisine de la commission).

Les pièces devant accompagner la notification. Outre la notification elle-même, rappelons que celle-ci nécessite d'être accompagnée d'un plan d'exécution, d'un devis descriptif et/ou d'un estimatif des travaux. À défaut, l'hôtelier ne pourra bénéficier des dispositions du Code du tourisme, s'agissant d'une formalité jugée substantielle.

Il est intéressant de noter qu'une autorisation donnée par avance par le bailleur pourrait dispenser le locataire de l'envoi de la notification prévue par l'article L. 311-2 du Code du tourisme. C'est l'enseignement tiré d'un arrêt rendu par la cour d'appel d'Aix-en-Provence rendu à propos d'une affaire dans laquelle les travaux avaient été prévus contractuellement (CA Aix-en-Provence, 19 oct. 2012, n° 10/08972). Dans le cas d'espèce, l'hôtelier n'a toutefois pu bénéficier des dispositions protectrices du Code du tourisme car il avait omis de joindre le plan d'exécution et le devis descriptif des travaux :

« Or force est de constater que si le bail autorise les travaux, aucune disposition relative à leur plan d'exécution et à leur devis descriptif et estimatif n'y figure et ces documents n'y sont pas annexés [...] Dès lors la stipulation du bail autorisant les travaux ne s'avère pas suffisante pour s'analyser en une dispense du preneur de la notification de réaliser ceux-ci et de produire les documents prévus.

La société des Hôtels G ayant réalisé les travaux d'aménagement sans procéder à la notification préalable ne peut bénéficier des dispositions de l'article L. 311-3 du Code du tourisme prévoyant que les travaux réalisés ne peuvent être pris en compte dans la fixation du loyer renouvelé. »

La lettre recommandée ne serait d'ailleurs pas obligatoire pour communiquer le descriptif des travaux, le juge des loyers ayant considéré comme valable l'envoi des éléments relatifs aux travaux lors d'une assemblée générale de copropriété au cours de laquelle le bailleur était présent (TGI Paris, 30 nov. 2010, n° 08/07087, loyers commerciaux). La transmission des justificatifs n'est donc pas nécessairement concomitante à la notification (même si cela reste vivement conseillé pour éviter tout contentieux).

La demande de précision formulée par le propriétaire. Il n'est pas rare qu'un bailleur émette des observations à la suite de la réception de la notification lorsque les travaux concernent le gros œuvre.

Quelle est donc la portée d'un courrier de réponse aux termes duquel le propriétaire des murs se contente de solliciter des informations complémentaires, sans faire part de son accord ou de son refus dans le délai de deux mois ? Est-ce assimilable à un défaut de réponse valant accord ? Au contraire, l'absence d'autorisation expresse équivaut-elle à un refus ? Malgré l'absence de jurisprudence traitant de la question, il est raisonnable de penser que la seconde réponse est plus conforme à l'esprit du texte. En effet, une simple demande de précision ne saurait constituer « un défaut de réponse » au sens de l'article L. 311-2 du Code du tourisme. Une telle analyse aurait pour conséquence de priver le bailleur d'une action en contestation des travaux car celui-ci serait réputé avoir donné son accord alors même qu'il souhaitait seulement obtenir des éclaircissements au sujet du chantier.

Conseil pratique

Les conséquences de la notification de travaux ou de l'éventuel courrier de réponse du bailleur sont loin d'être anodines, nécessitant l'intervention d'un avocat spécialisé en la matière. D'une part, le formalisme requis est strict, ce qui peut empêcher le locataire hôtelier de bénéficier du régime protecteur du Code du tourisme. D'autre part, le propriétaire des murs peut, à défaut d'être vigilant et/ou bien conseillé, se retrouver contraint d'accepter des travaux irréversibles diligents par son locataire.